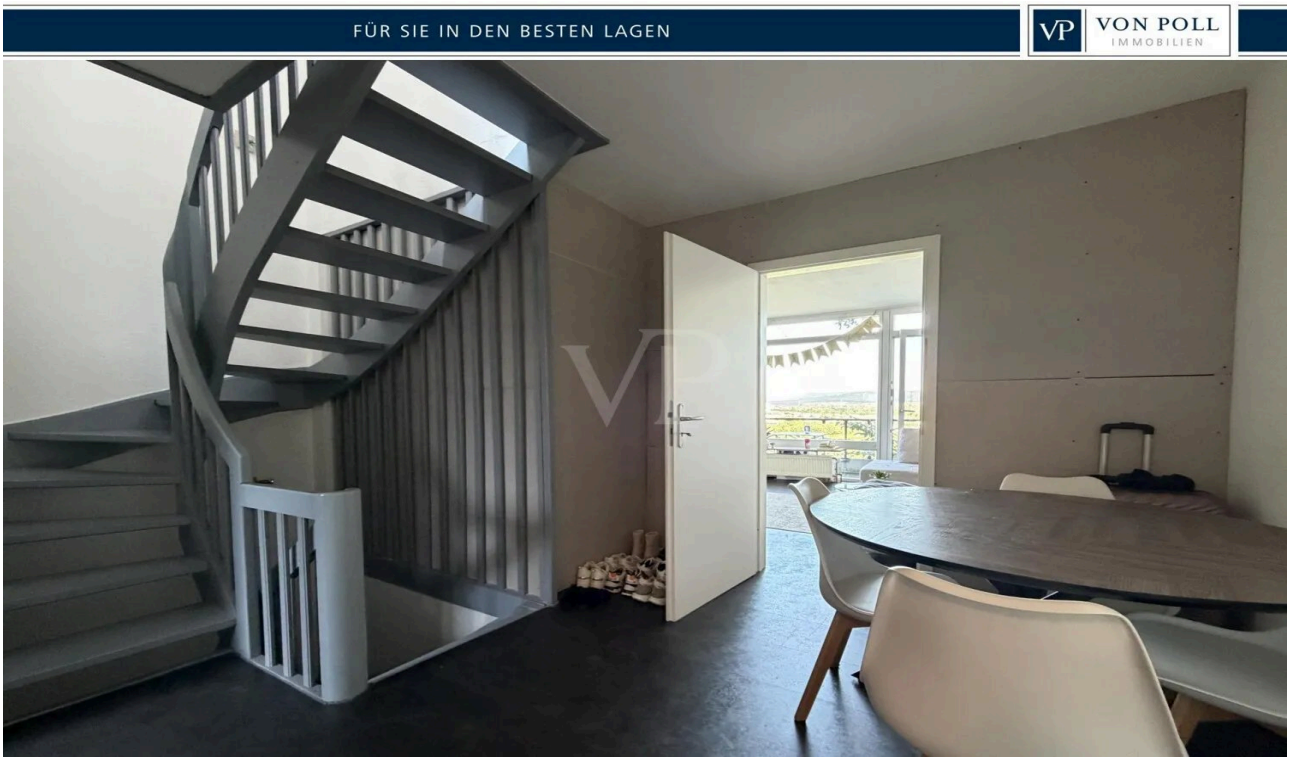
Hameln – Klütviertel

Vivre avec vue sur la Weser

CODE DU BIEN: 26241002



PRIX D'ACHAT: 270.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 116.35 m^2 • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 364 m^2

CODE DU BIEN: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26241002
Surface habitable	ca. 116.35 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1978
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	270.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 12 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

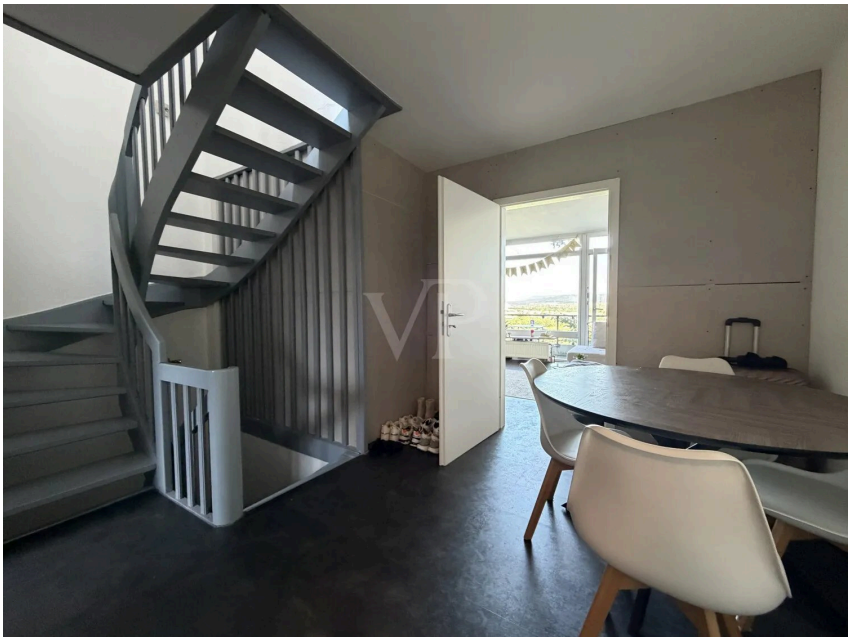
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel lourd
Certification énergétiquew valable jusqu'au	19.03.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	136.9 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1998

CODE DU BIEN: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

La propriété





CODE DU BIEN: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

La propriété





CODE DU BIEN: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

La propriété





CODE DU BIEN: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

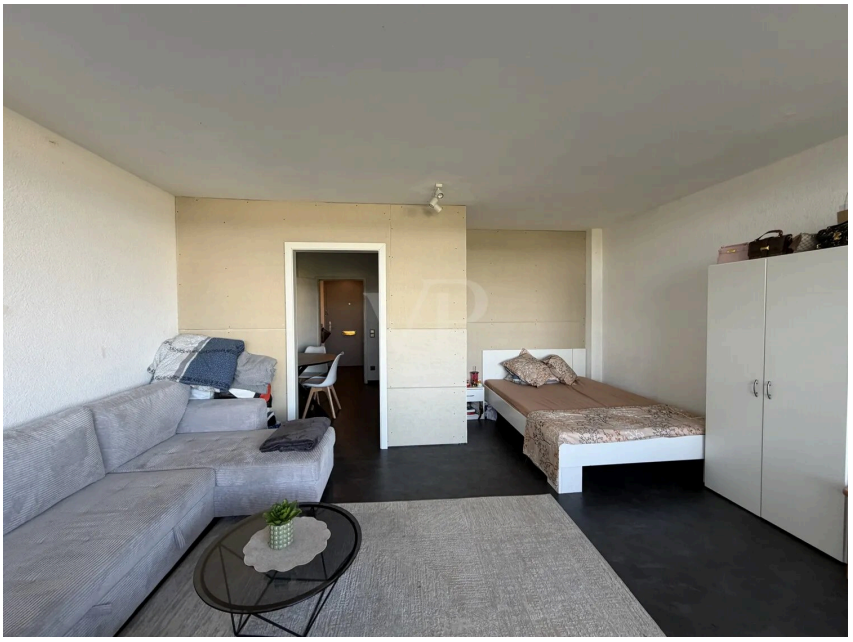
La propriété





CODE DU BIEN: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

La propriété





CODE DU BIEN: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

La propriété





CODE DU BIEN: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

La propriété





CODE DU BIEN: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

La propriété





CODE DU BIEN: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

La propriété





CODE DU BIEN: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

La propriété





CODE DU BIEN: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

La propriété





CODE DU BIEN: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

La propriété





CODE DU BIEN: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

La propriété





CODE DU BIEN: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

La propriété

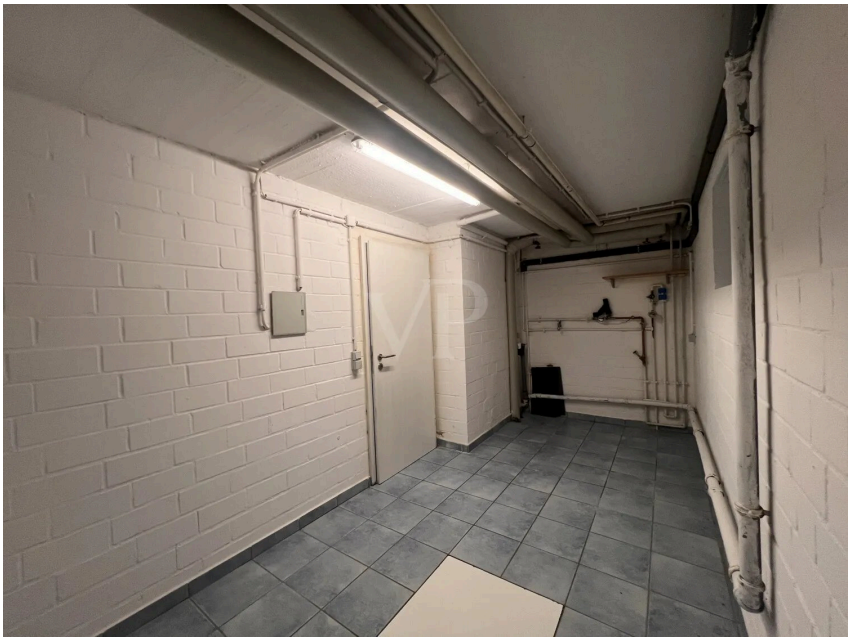




CODE DU BIEN: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

La propriété





CODE DU BIEN: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

La propriété





CODE DU BIEN: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

La propriété





CODE DU BIEN: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

Une première impression

Willkommen zu diesem ansprechenden Reihenhaus mit zeitgemäß modernisiertem Charakter in gefragter Wohnlage. Das im Jahr 1978 fertiggestellte Objekt präsentiert eine gelungene Verbindung aus Komfort, Funktionalität und Wohnqualität – ideal für Paare und Familien, die Wert auf eine gepflegte Immobilie mit guter Raumaufteilung legen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 116,35 m² bietet dieses Reihenhaus ausreichend Platz. Das 364 m² große Grundstück ist gut genutzt und erschließt sowohl entspannte Stunden im Freien als auch eine angenehme Privatsphäre. Die Immobilie ist Teil einer Wohnungseigentümergemeinschaft, was Ihnen zahlreiche Vorteile hinsichtlich gemeinschaftlicher Instandhaltung und Verwaltung sichert.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zum kleinen Balkon. Die Dreifachverglasung der Fenster im Erdgeschoss sorgt hier für ausgezeichnete Wärme- und Schalldämmung. Der im Jahr 2022 neu verlegte Vinylboden schafft in Verbindung mit der hochwertigen Fensterlösung eine schöne Wohnatmosphäre. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich die Küche, ausgestattet mit einem Holzfenster.

Ein besonderes Highlight sind die beiden Terrassenbereiche: Während die vordere Terrasse im Obergeschoss ideal für Ihren Morgenkaffee geeignet ist, lädt die teils überdachte Terrasse im Untergeschoss auf der Rückseite dazu ein, den Blick auf die Weser zu genießen und entspannte Abende zu verbringen.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein weiteres Zimmer, welches sich hervorragend als Schlafzimmer eignet. Ein modernes Badezimmer, das 2022 umfassend renoviert wurde, hebt sich durch eine freistehende Badewanne ab. Im kompletten Obergeschoss sind neue Deckenspots sowie sichtbare Balken, die dem Raum einen ansprechenden Akzent verleihen. Neue Bodenbeläge unterstreichen das gepflegte Gesamtbild und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Das Untergeschoss rundet das Raumangebot ab und bietet zwei zusätzliche Schlafzimmer mit direkten Zugängen zur Terrasse und einen separaten Kellerraum mit Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner. Für Gäste oder schnelle Handgriffe im Alltag steht im Untergeschoss ein separates Gäste-Bad zur Verfügung. Das zweite Badezimmer sorgt für Flexibilität im Familienalltag.

Die Immobilie wurde gepflegt und zuletzt im Jahr 2022 umfassend modernisiert. Die Beheizung mit durch Gas erfolgt über eine praktische Zentralheizung, die eine gleichmäßige Wärmeverteilung gewährleistet.

Abschließend überzeugt das Reihenhaus durch zeitgemäßen Komfort, gute Anbindung und eine Ausstattung, die den Ansprüchen moderner Wohnkultur gerecht wird.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Eigentümer*innen keine persönlichen Anfragen möchten und somit bitten wir, die Privatsphäre zu akzeptieren.

Bitte haben Sie ferner Verständnis, dass wir vor einer eventuellen Besichtigung die objektbezogene Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank erhalten möchten.

CODE DU BIEN: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

Détails des commodités

- Holzfenster in der Küche und Badezimmer
- Einbauküche ohne Geschirrspüler
- Dreifachverglasung im Wohnzimmer
- Reihenhaus (Wohnung im Langbau) in einer Wohnungseigentümergemeinschaft
- neuer Vinylboden im Wohnzimmer und in den Schlafbereichen
- schöne Terrasse nach vorne und teils überdachte Terrasse mit Aussicht ins Grüne
- kleiner Balkon im Erdgeschoss mit Blick auf die Weser
- neue Deckenspots und Balken im Obergeschoss
- 2022 im Obergeschoss neues Badezimmer mit einer Badewanne
- Möbel sind käuflich zu erwerben
- im Untergeschoss zwei Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse
- separates Gäste-Bad im Untergeschoss
- 2020 neues Dach
- Hausgeld auf Anfrage

CODE DU BIEN: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

Tout sur l'emplacement

Hameln ist eine charmante Mittelstadt mit einer soliden Bevölkerungsentwicklung und einer lebendigen, gewachsenen Gemeinschaft. Die Stadt überzeugt durch eine gute Infrastruktur, ein vielfältiges Bildungs- und Gesundheitsangebot sowie eine sichere, familienfreundliche Atmosphäre. Durch die Nähe zu Hannover und anderen regionalen Zentren bietet Hameln eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit städtischer Angebote. Dank moderater Immobilienpreise und fortlaufender Modernisierungen bleibt Hameln sowohl für Familien als auch für Kapitalanleger attraktiv.

Das Klütviertel zählt zu den beliebten Wohnlagen Hamelns. Das Viertel zeichnet sich durch eine ruhige und gewachsene Nachbarschaft, gepflegte Straßen und eine gute Anbindung an das Stadtzentrum aus. Familien, Paare und Berufstätige schätzen hier das angenehme Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten.
In fußläufiger Umgebung befinden sich verschiedene Bildungseinrichtungen – von der Grundschule bis zur Hochschule Weserbergland – die in etwa 8 bis 15 Minuten erreichbar sind. Auch mehrere Bushaltestellen liegen nur wenige Minuten entfernt und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt oder zu anderen Stadtteilen. Arztpraxen und Apotheken, wie die Klütpraxis und die Brücken-Apotheke, sind ebenfalls in rund 10 bis 15 Minuten zu Fuß erreichbar.
Zahlreiche Grünflächen, Spielplätze und Sportangebote bieten im direkten Umfeld Erholung und Freizeitmöglichkeiten für Groß und Klein. Cafés und Restaurants in der Nähe laden zudem zum gemütlichen Verweilen ein.

Es vereint ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Nahversorgung und kurzen Wegen – ein Wohnumfeld, das besonders Familien und Menschen, die Wert auf Lebensqualität und eine stabile Nachbarschaft legen, anspricht.

CODE DU BIEN: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.3.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 136.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung.

VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

CODE DU BIEN: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Stephan Krüger & Nicole Krüger

Baustraße 58 / Am Posthof, 31785 Hameln
Tel.: +49 5151 - 94 29 001
E-Mail: hameln@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com